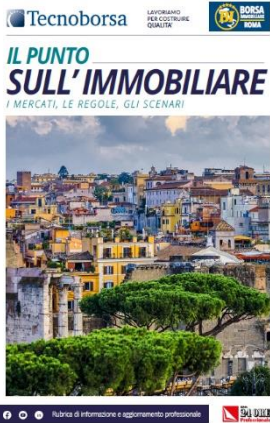


Panorama di Economia Immobiliare

Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.



E' IN USCITA IL PUNTO SULL'IMMOBILIARE – I MERCATI, LE REGOLE, GLI SCENARI

rubrica periodica in formato digitale curata da una redazione di esperti del Gruppo editoriale Sole 24 ore e da personale **Tecnoborsa**. Questo numero oltre alle analisi Tecnoborsa sull'evoluzione del mercato residenziale e delle locazioni, affronta in forma sintetica e operativa i principali temi di attualità del mercato immobiliare: i pilastri su cui è incentrato il decreto legge presentato dal Governo lo scorso 30 aprile, novità fiscali e normative su IRPEF, Superbonus, Sismabonus, bonus edilizi, housing universitario, cedolare secca e locazioni commerciali; alla domanda abitativa, agli affitti brevi e al ruolo crescente dell'intermediazione professionale e digitale.

Sono inoltre trattati temi di interesse diretto per gli agenti immobiliari, tra cui la rinuncia alla proprietà di immobili invendibili, il "preliminare di preliminare", l'incarico in esclusiva, le responsabilità nelle verifiche urbanistiche e catastali, la regolazione degli affitti turistici e le nuove frontiere degli investimenti immobiliari digitali.



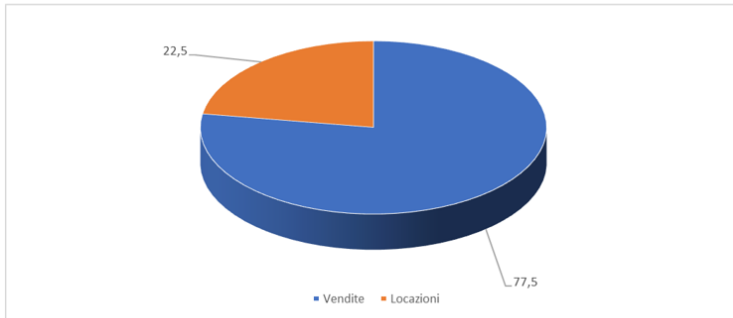
SONO DISPONIBILI ON-LINE I VALORI IMMOBILIARI DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

mentre la copia cartacea del Listino Ufficiale n. 1/2026 della Borsa Immobiliare di Roma sarà disponibile a breve per l'acquisto. I dati - che riportano i valori al metro quadro commerciale sia per le compravendite che per le locazioni - sono stati elaborati sulla base dei prezzi degli immobili collocati dagli Agenti accreditati alla *Borsa Immobiliare di Roma* nel II semestre 2025.

I valori sono disponibili per i 22 rioni, che compongono il centro storico; i 32 quartieri che circondano il centro storico fuori dalle Mura aureliane, a cui si aggiungono i 3 quartieri marini del litorale; i 6 suburbi (territori oltre quartiere); le 53 zone dell'Agro Romano; i restanti 120 Comuni della Città metropolitana di Roma Capitale. I valori sono disponibili sul sito della Borsa Immobiliare di Roma, previo abbonamento:

<https://www.biroma.it/index.php/cose-e-come-si-acquista/>

IMMOBILI COLLOCATI NEL 2025 PER TIPO DI TRANSAZIONE (val. %)



Fonte: elaborazione Borsa Immobiliare di Roma, CSEI **Tecnoborsa**

IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2025

Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, oltre a riportare semestralmente le quotazioni immobiliari dell'Area Metropolitana di Roma Capitale, presenta un apposito capitolo

dedicato **all'Osservatorio Immobiliare della Borsa** stessa in cui sono analizzati i principali dati relativi al mercato di riferimento.

In particolare, l'Osservatorio ha al proprio interno, una sezione specifica in cui vengono analizzate le principali informazioni – fornite dagli Agenti Accreditati – sugli immobili transati dagli stessi.

Dall'analisi emerge che, **nel 2025 il mercato immobiliare romano ha mostrato una chiara prevalenza delle compravendite rispetto alle locazioni, confermando il ruolo centrale del segmento residenziale, che continua a rappresentare la quota dominante delle operazioni complessive.** Tuttavia, emergono segnali di riequilibrio, con una crescita del comparto non residenziale, soprattutto nel mercato delle locazioni.

Dal punto di vista territoriale, **si rafforza l'attrattività delle aree periferiche e suburbane, che concentrano la maggior parte delle transazioni, mentre il Centro Storico si distingue come unica area in cui le locazioni superano le vendite.**

Infine, i tempi di collocamento evidenziano una maggiore dinamicità del residenziale rispetto al non residenziale, sia per le vendite sia per le locazioni, confermando un mercato ancora fortemente orientato verso l'abitativo ma con dinamiche in evoluzione.

Per poter consultare i principali risultati [clicca qui](#)



FORMAZIONE PROFESSIONALE GRATUITA PER AGENTI IMMOBILIARI

Continuano gli incontri promossi della Borsa Immobiliare con il sostegno della Camera di Commercio di Roma, dedicati agli agenti

immobiliari iscritti al REA. Un primo ciclo di incontri, in modalità mista (in presenza e online), pensato per offrire strumenti concreti, aggiornamenti di carattere normativo e spunti operativi su tematiche centrali per quanti operano quotidianamente nel mercato immobiliare: valutazioni, aste giudiziarie, due diligence, compravendite complesse, nuove formule contrattuali e impatto dell'Intelligenza Artificiale sulla professione. Per ulteriori informazioni e per l'iscrizione [Clicca qui](#)

Questi i prossimi appuntamenti:

26 MAGGIO 2026	LA DUE DILIGENCE PER LE AGENZIE IMMOBILIARI
16 GIUGNO 2026	COMPRAVENDITA DI IMMOBILI PROVENIENTI DA SUCCESSIONI COMPLESSE E GESTIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ
29 SETTEMBRE 2026	HELP TO BUY E RENT TO BUY: OPPORTUNITÀ E RISCHI DELLE FORMULE CON ACQUISTO DIFFERITO
27 OTTOBRE 2026	INTELLIGENZA ARTIFICIALE, CONTRATTUALISTICA E RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE DELL'AGENTE IMMOBILIARE
24 NOVEMBRE 2026	CONTENZIOSO POST-ROGITO E RESPONSABILITÀ DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Segnaliamo anche l'evento di presentazione degli ultimi due Report realizzati da Tecnoborsa e pubblicati nei Quaderni di Economia Immobiliare. Tra gli altri interventi in programma, una analisi delle evidenze di lungo periodo del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni realizzato congiuntamente da Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e Tecnoborsa.



VENTI ANNI DI INDAGINI TECNOBORSA

L'EVOLUZIONE DELL'ABITARE E IL MERCATO IMMOBILIARE

STRUMENTI ATTUALITÀ E PROSPETTIVE

CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA
SALA DEL TEMPIO DI VIBIA SABINA E ADRIANO

8 GIUGNO 2026 | ORE 10:00

Con il contributo



Per informazioni e prenotazioni: info@tecnoborsa.com

LA NEWSLETTER IN PILLOLE

COSTRUZIONI: SEGNALI CONTRASTANTI TRA PRODUZIONE, PERMESSI E PREZZI

A febbraio 2026 la produzione nelle costruzioni registra un lieve aumento mensile (+0,5%), ma resta in calo su base trimestrale (-1,1%), mentre su base annua mostra una crescita contenuta (+1,4%). Sul fronte dei permessi, il IV trimestre 2025 evidenzia una ripresa del comparto residenziale (abitazioni +4,5%), a fronte di una forte flessione del non residenziale (-12,4%). Intanto accelerano i prezzi alla produzione: a marzo 2026 salgono sia nell'industria (+4,2% annuo) sia nelle costruzioni, con rincari più marcati per infrastrutture come strade e ferrovie (+2,9%). Nel complesso, il settore appare in equilibrio precario tra segnali di ripresa e persistenti criticità.

IMMOBILIARE, MERCATO IN CRESCITA MA CON RITMO PIÙ MODERATO NEL 2026

Nei primi mesi del 2026 il mercato immobiliare italiano conferma un andamento positivo: le compravendite residenziali consolidano la crescita avviata nel 2025, mentre le locazioni restano su livelli elevati, pur con un lieve rallentamento. A sostenere il ciclo espansivo sono domanda vivace, maggiore accesso al credito e tempi di vendita contenuti, in un contesto di prezzi ancora in aumento ma con dinamica più moderata. Nel 2025 le transazioni sono cresciute del 6,4% e i mutui hanno raggiunto quasi il 46% degli acquisti. Per il 2026, tuttavia, si prevede un rallentamento della crescita (+1,8%), legato al rialzo dei tassi, pur in un mercato che resta solido e dinamico.

CREDITO IN CRESCITA, TASSI STABILI PER MUTUI E IMPRESE

A febbraio i prestiti al settore privato crescono del 2,2% su base annua, sostenuti soprattutto dalle famiglie (+2,6%) e, in misura minore, dalle imprese (+1,8%). In aumento anche i depositi (+4,3%), mentre rallenta leggermente la raccolta obbligazionaria. Sul fronte dei tassi, resta stabile il costo dei mutui casa (TAEG al 3,87%), mentre scendono i tassi sui prestiti alle imprese (3,33%). Il credito al consumo rimane su livelli elevati (10,25%). Nel complesso, il quadro evidenzia un sistema creditizio in espansione moderata, con condizioni finanziarie sostanzialmente stabili.

CREDITO E MUTUI: CRESCITA MODERATA, MA DOMANDA IN RALLENTAMENTO

Il sistema creditizio mostra segnali di tenuta, con prestiti al settore privato e depositi in crescita e tassi sostanzialmente stabili, soprattutto sul fronte dei mutui casa. Tuttavia, dopo il forte aumento registrato nel 2025, nel primo trimestre 2026 la domanda di mutui immobiliari delle famiglie italiane evidenzia una flessione, pur mantenendosi su livelli superiori rispetto al biennio precedente. Un quadro che segnala una fase di normalizzazione del mercato, con credito ancora in espansione ma dinamiche dei mutui in progressivo rallentamento.

PIANO CASA: TRE PILASTRI PER L'EMERGENZA ABITATIVA

Il nuovo Piano Casa varato dal Governo punta a recuperare circa 60 mila alloggi popolari, concentrare oltre 10 miliardi di risorse pubbliche per housing sociale ed emergenza abitativa e incentivare investimenti privati per realizzare 100 mila alloggi a prezzi calmierati in 10 anni. Annunciato anche un ddl sulle locazioni per accelerare il rilascio degli immobili occupati abusivamente.

DFP 2026: CRESCITA MODERATA E CONTI PUBBLICI SOTTO PRESSIONE IN UN CONTESTO GLOBALE INCERTO

Il Consiglio dei ministri ha approvato il Documento di finanza pubblica 2026, focalizzato sul monitoraggio dei progressi del Piano di bilancio 2025-2029. In un quadro internazionale instabile, il Governo adotta stime prudenti e segnala margini di bilancio ridotti, anche a causa dell'aumento dei costi energetici. Prevista una crescita del PIL dello 0,6% nel 2026, leggermente inferiore alle precedenti stime. Il deficit, pari al 3,1% nel 2025, è atteso in graduale diminuzione fino al 2,1% nel 2029. Il debito/PIL, dopo un temporaneo aumento nel 2026, dovrebbe tornare a calare dal 2027. Confermato l'impegno a sostenere famiglie e imprese, con possibile revisione delle priorità di spesa.

FIDUCIA IN CALO AD APRILE 2026: PESANO CONSUMATORI, SERVIZI E COSTRUZIONI

Ad aprile 2026 diminuisce la fiducia di consumatori e imprese. Il peggioramento è diffuso, con cali più marcati per servizi di mercato e costruzioni. In controtendenza il commercio al dettaglio, sostenuto dal miglioramento dei giudizi sulle vendite.

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Permessi di costruire: IV trimestre 2025 – Istat
- Prezzi alla produzione dell'industria e delle costruzioni: marzo 2026 – Istat
- 1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2026 – Nomisma

MUTUI

- Banche e moneta, serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile: aprile 2026 – ABI
- Domanda di mutui in contrazione – Crif

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: marzo 2026 – Istat
- Nuovo Piano Casa – Consiglio dei Ministri
- Approvato il Documento di finanza pubblica 2026 – Ministro dell'economia e delle Finanze
- Stima preliminare del Pil: I trimestre 2026 – Istat
- Disavanzo e debito pubblico per gli anni 2022-2025 – Eurostat
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: aprile 2026 – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT

A febbraio 2026 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,5% rispetto a gennaio. Nella media del trimestre dicembre 2025 – febbraio 2026 la produzione nelle costruzioni diminuisce dell'1,1% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice grezzo registra un incremento dell'1,5%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce dell'1,4% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 20 come a febbraio 2025). Nella media dei primi due mesi del 2026, l'indice grezzo diminuisce dell'1,6%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta dello 0,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

PERMESSI DI COSTRUIRE: IV TRIMESTRE 2025 – ISTAT

Nel IV trimestre 2025, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una crescita congiunturale sia del numero di abitazioni (+4,5%), sia della superficie utile abitabile (+2,8%), al netto dei fattori stagionali.

L'edilizia non residenziale registra, invece, una rilevante flessione (-12,4%) rispetto al trimestre precedente. Nel IV trimestre dell'anno, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 14.322 unità; la superficie utile abitabile è di poco superiore a 1,24 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale si attesta poco al di sopra dei 2,54 milioni di metri quadrati.

Nel trimestre in esame, il settore residenziale mostra un notevole aumento rispetto al IV trimestre 2024, sia del numero di abitazioni (+8,7%) sia della superficie utile abitabile (+10,0%).

La superficie dei fabbricati non residenziali diminuisce dello 0,4% confrontata con lo stesso periodo dell'anno precedente.

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELL'INDUSTRIA E DELLE COSTRUZIONI: MARZO 2026 – ISTAT

A marzo 2026, i prezzi alla produzione dell'industria aumentano del 4,4% su base mensile e del 4,2% su base annua (era -2,7% a febbraio).

Sul mercato interno i prezzi crescono del 5,9% rispetto a febbraio e del 5,4% su base annua (da -3,7% del mese precedente). Al netto del comparto energetico, la crescita dei prezzi è molto più contenuta su base sia congiunturale (+0,4%) sia tendenziale (+1,5%; da +1,2% di febbraio).

Sul mercato estero i prezzi aumentano dello 0,9% su base mensile (+0,2% area euro, +1,4% area non euro) e dell'1,1% su base annua (+1,3% area euro, +1,1% area non euro).

Nel I trimestre 2026, rispetto al precedente, i prezzi alla produzione dell'industria crescono del 2,5%, con una dinamica più sostenuta sul mercato interno (+3,2%) rispetto al mercato estero (+0,6%).

A marzo 2026, fra le attività manifatturiere, l'incremento tendenziale maggiore sul mercato interno riguarda coke e prodotti petroliferi raffinati (+45,1%); segue metallurgia e fabbricazione di prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti (+4,9%); sul mercato estero, gli aumenti su base annua più marcati si registrano per coke e prodotti petroliferi raffinati (+17,2% area non euro), altre industrie manifatturiere, riparazione e installazione di macchine e apparecchiature (+5,9% area euro, +11,2% area non euro) e mezzi di trasporto (+5,7% area euro). Sul mercato interno, i prezzi della fornitura di energia elettrica e gas tornano a crescere su base annua (+6,6%, da -12,4% di febbraio).

A marzo 2026, i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali crescono dello 0,8% su base mensile e dell'1,6% su base annua (da +1,2% di febbraio); quelli di Strade e ferrovie aumentano del 2,9% in termini sia congiunturali sia tendenziali (era -0,2% la variazione tendenziale registrata a febbraio).

Nel I trimestre 2026, rispetto al precedente, i prezzi di Edifici residenziali e non residenziali crescono dello 0,7%, quelli di Strade e Ferrovie dell'1,2%.

1° RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2026 – NOMISMA

Nei primi mesi del 2026 il mercato immobiliare italiano evidenzia un andamento complessivamente positivo. Il comparto residenziale delle compravendite consolida il trend di crescita già avviato nel 2025, mentre il segmento delle locazioni registra livelli ancora sostenuti, seppur in lieve ridimensionamento—è quanto si legge nel 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare che analizza la congiuntura del settore a livello nazionale con un focus di approfondimento su 13 mercati intermedi (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno Taranto, Trieste e Verona).

Rispetto a un anno fa, il mercato evidenzia un rafforzamento significativo: i prezzi mostrano una dinamica più solida, si riduce il divario tra valori richiesti e offerti, l'offerta viene assorbita più rapidamente e la domanda è in crescita. *Sono segnali di un ciclo espansivo che tende a consolidarsi, con un mercato tendenzialmente più dinamico e più liquido ed una domanda sostenuta.*

Nel 2025 il mercato residenziale italiano ha visto rafforzare il trend espansivo avviato nel 2024, consolidando il recupero dopo la contrazione del 2023. **A livello nazionale, le compravendite sono cresciute del +6,4%**, con una dinamica più sostenuta nei comuni non capoluogo rispetto ai capoluoghi. **Anche nei 13 mercati intermedi il quadro si conferma positivo: le transazioni sono aumentate complessivamente del +6,0%**, con una crescita più marcata nei capoluoghi rispetto al resto della provincia.

A sostenere questa espansione contribuisce il ricorso al credito: nel triennio 2023-2025 la **quota di acquisti finanziati tramite mutuo è salita dal 40,1% nel 2023 al 41,7% nel 2024, fino a raggiungere il 45,9% nel 2025**, evidenziando un rafforzamento della leva finanziaria a supporto della domanda. Nello specifico, nel 2025 il mercato dei mutui residenziali è stato sostenuto da condizioni di domanda più favorevoli e da un quadro monetario progressivamente stabilizzato oltre che dal mantenimento della buona qualità degli indicatori di rischio delle banche. Nel corso del 2025 la combinazione di relativa stabilità dei tassi sui nuovi mutui di durata oltre i 10 anni nell'Area Euro e di moderato incremento in Italia ha determinato un lento ma costante allargamento dello spread. Il valore di 32 punti base osservato all'inizio del 2026 rappresenta infatti il picco massimo degli ultimi due anni, evidenziando il **progressivo disallineamento tra l'evoluzione dei tassi italiani e quelli dell'Area Euro.**

Sul fronte dei **valori degli immobili residenziali**, la variazione annuale dei prezzi rilevata nei primi mesi del 2026 nei 13 mercati intermedi conferma il **trend di crescita**, seppur con un'intensità più contenuta rispetto agli anni precedenti. **I prezzi delle abitazioni in ottimo stato aumentano del +2,3%, mentre quelli delle unità in buono stato segnano un +2,7%**, evidenziando una dinamica ancora positiva seppur in progressivo rallentamento rispetto al triennio 2023–2025. La crescita più sostenuta nel segmento delle abitazioni in condizioni meno pregiate segnala una pressione della domanda più intensa su questa fascia di mercato. Nei 13 mercati intermedi monitorati, i **tempi medi di vendita di un'abitazione si attestano intorno ai 5 mesi**, mentre lo **sconto medio in fase di trattativa è pari all'8,6%**. Si tratta di un livello contenuto, coerente con un mercato che continua a mostrare una buona capacità di assorbimento dell'offerta.

Per quanto riguarda il **mercato della locazione** residenziale, nel 2025 in Italia si conferma una dinamica complessivamente positiva con **oltre 1 milione di contratti registrati, in crescita del +1,4% rispetto al 2024. Le variazioni annuali dei canoni di locazione** nel comparto residenziale confermano un ciclo espansivo ormai consolidato **(+3,4% in media)**. Le abitazioni in buono stato mostrano una sequenza di incrementi che, dopo la ripresa avviata nel 2022, si rafforza nel 2023 e nel 2024. Nel 2025 la crescita prosegue, anche se con un ritmo più moderato rispetto al recente passato, a conferma di un mercato ancora sostenuto da una domanda vivace e caratterizzato da una persistente carenza di offerta. Nello specifico, le restrizioni introdotte o annunciate sul mercato degli affitti tendono a riportare sul mercato qualche unità immobiliare oggi sottratta alla locazione tradizionale ma, trattandosi di piccole quantità, ciò non incide in modo sostanziale sugli equilibri generali.

Sul fronte dei rendimenti, il segmento abitativo si conferma su livelli elevati, con un rendimento totale medio lordo annuo pari all'8,4% (somma del rendimento lordo da locazione del 5,7% e di un aumento dei prezzi del 2,7%), leggermente superiore rispetto all'anno precedente. I **tempi medi per concludere un contratto di affitto si attestano in media a 1,6 mesi**, evidenziando la dinamicità del mercato.

Secondo gli operatori del settore, in assenza di shock economici **il 2026 si prospetta in continuità con il percorso di crescita già delineato nel 2025**. La domanda resta sostenuta, alimentata da una radicata preferenza per l'acquisto dell'abitazione, che continua a prevalere anche a fronte di una capacità di spesa limitata. Nonostante un costo dei mutui più oneroso e prezzi di compravendita elevati, le famiglie confermano infatti una forte propensione all'acquisto, ancora percepito come più conveniente rispetto alla locazione.

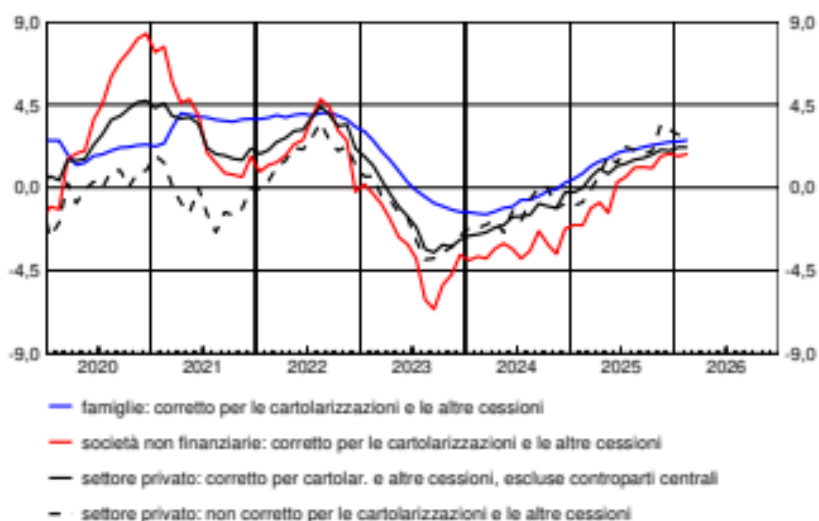
Sul piano previsionale, a fronte del venir meno della politica monetaria espansiva e al rialzo dei tassi, **Nomisma stima un rallentamento dell'attività: nel corso del 2026 le compravendite residenziali dovrebbero crescere a un ritmo più contenuto (+1,8%)** rispetto al 2025, attestandosi intorno alle **780 mila transazioni**. Un livello che, secondo le attese, dovrebbe mantenersi sostanzialmente stabile anche nel biennio successivo, su livelli prossimi a quelli registrati nella ripresa post-Covid.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI

In febbraio i prestiti al settore privato sono aumentati del 2,2% sui dodici mesi (come nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,6% (2,5 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,8% (1,7 in gennaio). I depositi del settore privato sono aumentati del 4,3% (3,9 nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è aumentata dell'1,6% (1,9 nel mese precedente).

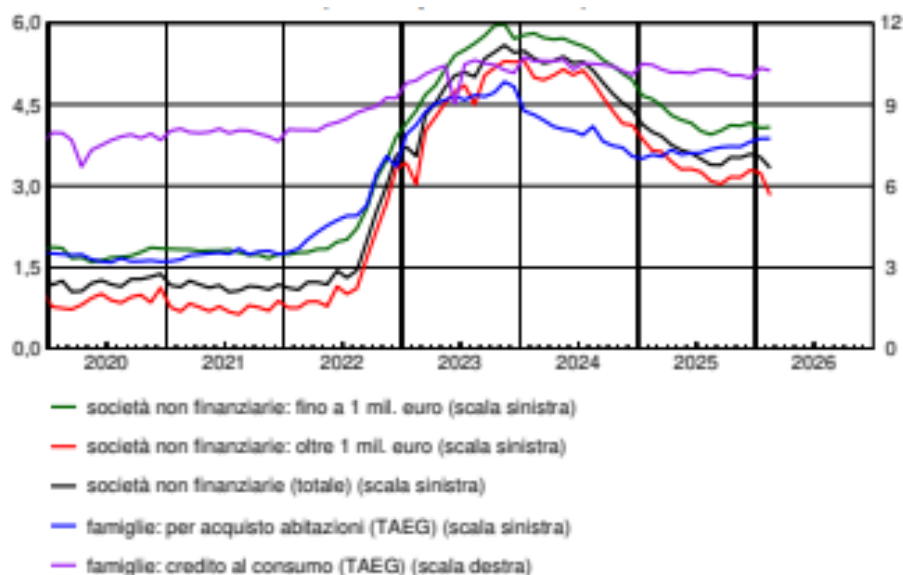
PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In febbraio il Tasso Annuale Effettivo Globale (TAEG) sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è collocato al 3,87% (come nel mese precedente); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 17,6% (20,4 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,25% (10,34 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,33% (3,53 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,08%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 2,83%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere, sono stati pari allo 0,64% (come nel mese precedente).

TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI

(valori percentuali)



MONTHLY OUTLOOK: APRILE 2026 – ABI

A marzo 2026, l'ammontare dei prestiti a imprese e famiglie è cresciuto del 2,4% su base annua, in accelerazione rispetto al +2,2% registrato a febbraio, proseguendo il percorso di crescita dei prestiti iniziato a marzo 2025. In dettaglio, per le famiglie si tratta del quindicesimo mese consecutivo di incremento, mentre per le imprese è il nono mese consecutivo di crescita dei prestiti. Infatti, a febbraio 2026 i prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,6%, mentre quelli alle imprese dell'1,8%.

Il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stato il 3,98% (come nel mese precedente); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 3,26% (3,33% nel mese precedente; 5,45% a dicembre 2023); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è sceso al 3,36% (3,44% nel mese precedente; 4,42% a dicembre 2023).

Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie a marzo 2026 è stato di 191 punti base.

A febbraio 2026 i crediti deteriorati netti (cioè l'insieme delle sofferenze, inadempienze probabili ed esposizioni scadute e/o sconfinanti calcolato al netto delle svalutazioni e degli accantonamenti già effettuati dalle banche) ammontavano a 27,6 miliardi di euro, da 30 miliardi di settembre 2025 (31,3 miliardi a dicembre 2024). Rispetto al loro livello massimo, 196,3 miliardi raggiunti nel 2015, sono risultati in calo di quasi 169 miliardi. A febbraio 2026 i crediti deteriorati netti rappresentavano l'1,32% dei crediti totali. Tale rapporto era inferiore rispetto a settembre 2025 (1,43%; 1,51% a dicembre 2024; 9,8% a dicembre 2015).

DOMANDA DI MUTUI IN CONTRAZIONE – CRIF

Nel I trimestre del 2026 la domanda dei mutui immobiliari richiesti dalle famiglie italiane registra una contrazione del -12,4%, un calo dovuto almeno in parte alla crescita molto sostenuta nello stesso trimestre del 2025. La domanda di mutui nel primo trimestre 2026 è stata, infatti, significativamente superiore a quella del pari periodo sia del 2023 sia del 2024. Se consideriamo il solo mese di marzo, la richiesta di mutui subisce un contraccolpo del -15,0%. Come si evince dal grafico sottostante, da luglio 2025 si è delineato un lento decrescendo che ha portato a una contrazione della domanda da ottobre fino ai giorni nostri. Nel 2025, il fenomeno delle surroghe segna un +25,1%, mentre i nuovi mutui erogati sono cresciuti del 15,1%. Va però segnalato che il fenomeno della surroga è in frenata da ottobre 2025 perdendo nell'ultimo trimestre 9,2 p.p, a conferma di un ridimensionamento che interessa l'intero comparto.

ANDAMENTO DELLA DOMANDA DEI MUTUI IPOTECARI DA PARTE DELLE FAMIGLIE ITALIANE



L'importo medio richiesto ha un valore di 161.059 in questo primo trimestre dell'anno, con uno scostamento del +4,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si tratta del valore più alto di questi ultimi 10 anni, se pensiamo che nel 2016 l'importo medio si aggirava a poco più di 122.000 euro.

Per quanto riguarda la distribuzione per fascia di importo, nel primo trimestre del 2026 le richieste di mutuo si concentrano nella fascia 100.000-150.000 Euro con il 30,6% e 150.000-300.000 Euro per il 31,3%, un dato sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2025.

Dall'analisi della distribuzione delle richieste per durata emerge che il 43,5% del totale richiede mutui tra 25-30 anni. È proprio questa fascia di durata a raccogliere la maggior parte delle richieste, poiché per effetto di un importo medio sempre più elevato è necessario per le famiglie diluire il debito nel tempo con rate più piccole per non pesare troppo sul bilancio familiare.

Anche la domanda per classi di età si mantiene pressoché stabile rispetto allo stesso trimestre del 2025. Infatti, continua a essere il range di età compresa tra i 35-44 anni a raccogliere la maggiore incidenza con il 47,7% del totale.

ALTRE NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: MARZO 2026 – ISTAT

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, che si utilizza per adeguare periodicamente i valori monetari dei canoni di affitto, nel mese di marzo 2026 è salito del +0,6% rispetto al mese precedente, del +1,5% rispetto allo stesso mese del 2025 e del +3,2% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

Periodo di riferimento: **MARZO 2026**

Indice generale FOI (base di riferimento 2025=100)*	+101,5
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,6
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+1,5
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+3,2

(*) Indice generale FOI (base di riferimento 2025=100, il coefficiente di raccordo con la precedente base 2015=100 è 1,214)

NUOVO PIANO CASA – CONSIGLIO DEI MINISTRI

Nel pomeriggio di giovedì 30 aprile il Governo ha varato un decreto legge- il cosiddetto Piano casa- contenente un insieme di misure per dare una risposta all'emergenza abitativa. Secondo quanto contenuto nel comunicato rilasciato da Palazzo Chigi, le misure previste dal decreto-legge poggiano su **tre pilastri**:

il primo pilastro prevede un programma straordinario di interventi per il **recupero e la manutenzione del patrimonio attuale di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata**. L'obiettivo del programma è recuperare e rendere disponibili circa 60 mila alloggi popolari, ora non assegnabili perché in condizioni non adeguate. Per l'attuazione di tali interventi è previsto un pacchetto di semplificazioni e la nomina di un Commissario straordinario che dovrà attuare il piano di recupero e manutenzione, dopo aver definito gli interventi insieme agli Enti che gestiscono gli alloggi popolari. Inoltre, si realizzerà un programma di riscatto di immobili ERP **da parte degli assegnatari** e la realizzazione di nuove case popolari, senza consumo di suolo, per la **locazione a lunga durata con la facoltà di riscatto predefinita** (rent to buy).

Il secondo pilastro del Piano prevede la **concentrazione**, in un apposito strumento finanziario gestito da INVIMIT SGR, **delle risorse di derivazione europea e nazionale** che sono oggi destinate all'housing sociale e all'emergenza abitativa nei vari livelli di governo. Nell'ambito del Fondo di investimento verranno creati comparti specifici dedicati a ciascuna Regione o Provincia autonoma, in modo da garantire che le risorse vengano utilizzate per le esigenze specifiche del territorio di riferimento. Complessivamente, le risorse pubbliche messe a disposizione dell'intervento sono pari a **oltre dieci miliardi di euro**.

Il terzo pilastro crea le condizioni per **attivare gli investimenti privati** nell'attuazione del Piano Casa, con l'obiettivo prioritario di costruire alloggi da affittare o vendere ai cittadini a prezzi calmierati (100mila alloggi in 10 anni). **Semplificazioni e percorsi burocratici più veloci in cambio di edilizia a prezzi calmierati** come ad es per gli investimenti superiori al miliardo di euro, **la nomina di un Commissario straordinario** che dovrà rilasciare un provvedimento unico di autorizzazione. A fronte di tali semplificazioni, il privato dovrà in cambio garantire, **su 100 alloggi realizzati, almeno 70 alloggi in edilizia convenzionata**, da vendere o affittare a un **prezzo scontato di almeno il 33% rispetto a quello di mercato**. **Le procedure semplificate e accelerate saranno applicate esclusivamente alla quota di alloggi di edilizia integrata**, mentre sulla restante quota si continuerà ad applicare la disciplina ordinaria. Per quanto riguarda l'edilizia a prezzi calmierati sarà previsto il **dimezzamento di tutti gli oneri dei notai** (atto di compravendita e mutuo).

Oltre al Piano è **stato annunciato un disegno di legge sulle locazioni con un pacchetto di misure per rendere più efficace e veloce la liberazione degli immobili occupati abusivamente**. Previsti interventi sulle procedure di notifica di esecuzione dello sfratto, la riduzione dei tempi per le esecuzioni, l'introduzione di una procedura accelerata e d'urgenza per ottenere in via giudiziale il titolo esecutivo e quindi il rilascio dell'immobile.

APPROVATO IL DOCUMENTO DI FINANZA PUBBLICA 2026 – MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Il Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze **Giancarlo Giorgetti**, ha approvato oggi il **Documento di finanza pubblica (DFP) 2026 inviato alle Camere e alla Presidenza della Repubblica**.

Il documento è principalmente incentrato sulla rendicontazione dei progressi compiuti nel corso del 2025 nell'attuazione del Piano strutturale di bilancio di medio termine 2025-2029, in ottemperanza alla normativa europea che prevede l'invio alla Commissione di una Relazione annuale sui progressi compiuti (Annual Progress Report). A fronte della profonda incertezza che caratterizza il contesto internazionale aggravato dal conflitto in Medio Oriente, il Governo nella dichiarazione del ministro dell'economia e delle finanze adotta un approccio realistico e responsabile delle stime elaborate.

I margini di bilancio risultano particolarmente assottigliati in ragione sia del lieve deterioramento dei principali indicatori di finanza pubblica, sia della necessità di intervenire, in maniera ancora più decisa, per

contrastare con interventi mirati gli effetti del rincaro delle materie prime energetiche. Di conseguenza, sarà necessario ridefinire le priorità e riprogrammare gli aumenti previsti in altri ambiti, inclusa la difesa.

Tuttavia, di fronte a uno shock di tale portata, il Governo continuerà a sostenere i redditi disponibili delle famiglie e la liquidità delle imprese. Nel quadro delle politiche che il Governo intende confermare, sono state incluse tra le altre le misure relative alla proroga di alcune norme di carattere sociale.

Le previsioni relative al **PIL reale** indicano per il **2026 una crescita dello 0,6%**, inferiore rispetto a quella indicata nel DFPF dello scorso ottobre (pari allo 0,7%). Tale andamento è confermato anche per il 2027, mentre le previsioni per il biennio 2028-2029 prefigurano una crescita annua dello 0,8%.

Il quadro di finanza pubblica è basato sulle stime di consuntivo pubblicate da Istat lo scorso 3 aprile. I dati di consuntivo per il 2025 mostrano un **deficit al 3,1%**, un valore lievemente superiore alle stime dello scorso ottobre (3%) contenute nel Documento programmatico di finanza pubblica (DFPF), in ragione dei maggiori crediti edilizi (superbonus). Tale stima si colloca, tuttavia, su un livello inferiore rispetto alla previsione del PSBMT (3,3%), poi confermata dal DFP 2025, segnalando che il rientro verso la soglia del 3% è avvenuto a un ritmo più rapido di quanto inizialmente programmato.

Per l'orizzonte di previsione del documento, si conferma il percorso in discesa del deficit, sebbene su valori leggermente più elevati di quelli inclusi nelle previsioni del DFPF 2025. In particolare, per quest'anno si prevede un **deficit del 2,9%**. Successivamente, il deficit tendenziale scenderà ancora, attestandosi al 2,8% nel 2027 e al 2,5% nel 2028, per poi chiudere al 2,1% nel 2029.

Le stime di consuntivo relative al 2025 mostrano un tasso di crescita dell'indicatore della **spesa netta** pari all'1,9%. Le previsioni per gli anni successivi stimano che la crescita dell'indicatore si porterà nel 2026 all'1,6%, per poi aumentare nel 2027 al 2,2% e attestarsi all'1,7 nel 2028.

Il **rapporto debito/PIL**, a partire da un dato di consuntivo del 2025 meno favorevole rispetto alle attese (137,1% del PIL), dopo l'incremento atteso nell'anno in corso (138,6% del PIL) che risente ancora dell'impatto di cassa dei crediti di imposta legati ai bonus edilizi, mostra una discesa già a partire dal 2027 (138,5% del PIL), che prosegue nel 2028 (137,9% del PIL) e nel 2029 (136,3%).

STIMA PRELIMINARE DEL PIL: I TRIMESTRE 2026 – ISTAT

Nel I trimestre del 2026 si stima che il prodotto interno lordo (Pil), espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2020, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, sia cresciuto dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,7% in termini tendenziali.

Il I trimestre del 2026 ha avuto una giornata lavorativa in meno rispetto al trimestre precedente e lo stesso numero di giornate lavorative rispetto al primo trimestre del 2025.

La variazione congiunturale è la sintesi di un aumento del valore aggiunto nel comparto dei servizi e di una diminuzione in quello dell'agricoltura e dell'industria. Dal lato della domanda, vi è un contributo negativo della componente nazionale (al lordo delle scorte) e un apporto positivo della componente estera netta.

La variazione acquisita per il 2026 è pari allo 0,5%.

DISAVANZO E DEBITO PUBBLICO PER GLI ANNI 2022-2025 – EUROSTAT

Nell'area **euro (EA20)** il rapporto deficit pubblico/PIL è diminuito dal 3,0% nel 2024 al 2,9% nel 2025. Nell'UE è rimasto invariato al 3,1%, lo stesso livello del 2024. Nell'area **euro** il rapporto debito pubblico/PIL è aumentato dall'87,0% alla fine del 2024 all'87,8% alla fine del 2025, e nell'UE **dall'80,7%** all'81,7%.

In questa pubblicazione, **Eurostat, l'ufficio statistico dell'Unione europea**, fornisce dati sul disavanzo e sul debito pubblico per gli anni 2022-2025, sulla base delle cifre comunicate dagli Stati membri dell'UE nella prima notifica del 2026, ai fini dell'applicazione della procedura per disavanzi eccessivi (PDE). Tale notifica si basa sul sistema di conti nazionali del SEC 2010. Questa pubblicazione include anche dati sulla spesa e sulle entrate pubbliche.

Nel 2025, tutti gli Stati membri, ad eccezione di **Cipro (+3,4%), Danimarca (+2,9%), Irlanda (+1,8%), Grecia (+1,7%) e Portogallo (+0,7%)**, hanno registrato un deficit. I deficit più elevati sono stati registrati in **Romania**. Alla fine del 2025, i rapporti debito pubblico/PIL più bassi sono stati registrati in **Estonia (24,1%), Lussemburgo (26,5%), Danimarca (27,9%), Bulgaria (29,9%) Irlanda (32,9%), Svezia (35,1%) e Lituania (39,5%)**. Dodici Stati membri presentavano rapporti debito pubblico/PIL superiori al 60%, con i valori più alti registrati in **Grecia (146,1%), Italia (137,1%), Francia (115,6%), Belgio (107,9%) e Spagna (100,7%)**.

Nel 2025, il rapporto tra spesa pubblica totale e PIL nell'area **dell'euro** si attestava al 49,8% del PIL, mentre il rapporto tra entrate pubbliche totali e PIL era pari al 46,9%. Per l'**UE**, i valori corrispondenti erano rispettivamente del 49,5% e del 46,4%. Rispetto al 2024, i rapporti tra entrate e spesa pubblica sono aumentati sia **nell'area dell'euro** che **nell'UE**.

FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: APRILE 2026 – ISTAT

Ad aprile 2026 sia il clima di fiducia dei consumatori sia l'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese sono stimati in diminuzione (da 92,6 a 90,8 e da 97,3 a 95,2 rispettivamente).

Tra i consumatori, si evidenzia un diffuso peggioramento delle opinioni, soprattutto di quelle sulla situazione economica del Paese: il clima economico si riduce da 88,1 a 82,7, il clima futuro scende da 85,3 a 82,5, quello personale cala da 94,2 a 93,8 e il clima corrente diminuisce da 98,0 a 96,9.

Con riferimento alle imprese, la flessione risulta più marcata nei servizi di mercato e nelle costruzioni. In particolare, il clima di fiducia delle imprese dei servizi di mercato scende da 102,6 a 99,1 e quello delle costruzioni flette da 103,6 a 100,9; nella manifattura l'indicatore di fiducia diminuisce da 88,7 a 87,9, mentre migliora nel commercio al dettaglio (l'indice sale da 100,5 a 100,8).

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nella manifattura peggiorano sia i giudizi sugli ordini sia le attese sulla produzione e le scorte sono giudicate invariate. Nelle costruzioni sia i giudizi su ordini e/o piani di costruzione sia le attese sull'occupazione subiscono un calo.

Nei servizi di mercato si evidenzia un diffuso peggioramento di tutte le componenti. Il deterioramento dell'indice del comparto è influenzato, principalmente, dalla caduta nel settore del turismo. Nel commercio al dettaglio, l'aumento della fiducia è dovuto essenzialmente al miglioramento dei giudizi sulle vendite in presenza di una diminuzione delle relative attese e di una stabilità delle scorte di magazzino. A livello di circuito distributivo, l'indice scende nella distribuzione tradizionale mentre nella grande distribuzione si registra un aumento.